CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 161.699 du 4 août 2006

A.170.711/XIII-4083

En cause : **WAUTY** Jean-Luc,

ayant élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Manage,**

   ayant élu domicile chez
   Me Nathalie TISON, avocat,
   boulevard Audent 15
   6000 Charleroi,

2. **la Région wallonne**,
   représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Mes Pierre LAMBERT et
   Bénédicte HENDRICKX, avocats,
   rue de Nieuwenhove 14a
   1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 mars 2006 par Jean-Luc WAUTY qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Manage à Jean-Pierre DEBAISE le 28 novembre 2005 l'autorisant à construire un immeuble de douze appartements sur un bien sis à Manage, avenue Emile Herman, cadastré section A, n° 94a2;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^me^ MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2006 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 26 juin 2006 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me N. TISON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ MARTOU, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire depuis 2004 d'un immeuble sis à Manage, avenue Emile Herman, n^o^ 16.

Le 22 octobre 2004, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne émet un avis de principe à la demande de Jean-Pierre DEBAISE sur un projet relatif à la construction d'immeubles à appartements sur un bien sis à Manage (Fayt-lez-Manage), avenue Emile Herman, n^o^ 16, et cadastré section A, n^o^ 94a2. Il signale que le bien est situé dans le plan particulier d'aménagement n^o^ 4 de Fayt-lez-Manage et qu'à première vue, le projet dérogerait aux prescriptions des zones 1, 5 et 7, à savoir la zone réservée aux constructions résidentielles, fermée, la zone de cours et jardins et la zone de recul.

Le 18 mai 2005, le fonctionnaire délégué donne un second avis concernant un second avant-projet qui lui est soumis pour le même bien. Il relève que la parcelle

concernée se situe en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur par rapport à l'axe de la voirie, et au-delà des 50 mètres, en zone d'aménagement différé et dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 4. Il indique qu'il serait nécessaire de se conformer aux prescriptions de ce P.C.A. en ce qui concerne le gabarit et les matériaux projetés. Il constate, d'une part, que l'implantation du projet est en dérogation au P.C.A., étant donné l'empiétement en zone de cours et jardins, et en ce qui concerne la zone de recul, et il conseille de ne pas clôturer la parcelle au niveau de la zone de recul. D'autre part, il note que la façade du pignon du garage doit être retravaillée afin de ne pas isoler la porte du garage.

2. Le 25 mai 2005, une demande de permis d'urbanisme est introduite par Jean-Pierre DEBAISE le 25 mai 2005 pour la construction d'un immeuble de douze appartements sur le bien en question. Au dossier sont joints : les attestations de l'architecte, une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, un formulaire relatif aux exigences d'isolation thermique et de ventilation, un modèle I - statistiques des permis de bâtir, un calcul du niveau d'isolation thermique globale du bâtiment, une situation cadastrale, des perspectives axonométriques, un extrait du plan de secteur, un reportage photographique, les prescriptions urbanistiques du P.C.A. et une série de plans. Le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur.

3. La commune de Manage délivre un récépissé de la demande de permis d'urbanisme le 9 juin 2005. Le dossier est transmis au fonctionnaire délégué le 16 juin 2005 et est soumis pour avis, le même jour, au Ministère wallon de l'Equipement et des Transports (MET) et au Service d'incendie. La demande comportant plusieurs dérogations au P.C.A. précité, elle est soumise a enquête publique du 21 juin au 6 juillet 2005.

4. Le 16 juin 2005 également, Jean-Pierre DEBAISE adresse au bourgmestre de la commune de Manage une demande de dérogation aux prescriptions du P.C.A. "L'Escaille".

5. Le 30 juin 2005, la direction des Routes avise le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Manage qu'elle n'a pas d'objection à formuler. Le 12 septembre 2005, la commission consultative d'aménagement du territoire de la commune de Manage émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 6 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins dresse le procès-verbal de clôture d'enquête qui a donné lieu à plusieurs réclamations, dont celle du requérant.

7. Le dossier est envoyé au fonctionnaire délégué, avec la proposition de dérogation du collège des bourgmestre et échevins du 26 septembre 2005, cette proposition est motivée comme suit :

" Motivation :
Le projet déroge dans une mesure compatible avec les prescriptions urbanistiques et ne compromet pas le caractère architectural eu égard à l'implantation, à la volumétrie et aux matériaux prévus".

Le dossier complet lui est transmis pour avis le 14 octobre 2005.

8. Le 22 novembre 2005, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées.

9. Le 28 novembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Manage délivre le permis d'urbanisme sollicité sous réserve du respect des autres dispositions légales et réglementaires et sans préjudice du droit des tiers. Le titulaire du permis devra respecter la condition suivante : l'immeuble devra répondre aux normes relatives à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. Il est donc conseillé de ne pas clôturer la parcelle. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" (...)

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement «Quartier de l'Escaille» n° D 5126/7 approuvé par AR du 16/06/59, en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNES adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visée(s) ci-après a(ont) été consulté(s) :
- M.E.T. : avis sollicité en date du 16/06/05 est favorable;
- S.I.L.L.: avis sollicité en date du 16/06/05 est favorable conditionnel;
- C.C.A.T. : avis sollicité en date du 12/09/05 est favorable;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement «Quartier de l'Escaille» n° D 5126/7 - AR du 16/06/59 en ce qui concerne : son implantation qui empiète en zone de cours et jardins et de recul, son gabarit en hauteur (cf rez + 2 + combles);

Considérant que trois réclamations et une pétition ont été introduites;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Échevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise au Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 23/11/05 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« Attendu que selon le plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/87, le bien se situe en zone d'habitat;

Considérant que le projet est repris dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 4 "quartier de l'Escaille", approuvé par Arrêté Royal du 16/06/59;

Considérant que la demande vise à autoriser la construction d'un immeuble à appartements; que cet immeuble est composé de trois volumes; que deux de ces volumes sont implantés chacun à une extrémité latérale de la parcelle, en mitoyenneté; qu'ils sont de type R + 2, le deuxième étage étant engagé dans la toiture et qu'ils sont recouverts chacun par une toiture à deux versants avec faîtage parallèles aux limites latérales; que le troisième volume est implanté perpendiculairement à ces deux volumes, en retrait par rapport à l'alignement et qu'il est de même gabarit et est recouvert par une toiture à deux versants avec faîtage perpendiculaire aux limites latérales;

Considérant qu'un avant projet a fait l'objet de mon avis de principe favorable, portant la référence F0411/52043/VIS/2004.4/AP, daté du 18/05/05, qui stipulait notamment de ne pas clôturer la parcelle;

Considérant que les dérogations sollicitées concernent :

- l'implantation de l'immeuble à l'arrière, en zone de cours et jardins, alors que les prescriptions y interdisent toute construction, sauf la construction de petits bâtiments à usage de jardinage, d'élevage et de garages privés "article 5" et l'implantation en recul d'une partie de l'immeuble, alors que les bâtiments doivent être implantés sur alignement;

- le gabarit en hauteur du projet qui est de R+2+combles, alors que les prescriptions stipulent que le nombre d'étage prévu est de un "article 1-b, 2°";

Vu les articles 113 et 114 du code précité;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 21/06/05 au 06/07/05 en application de l'article 330, 11°, du Code de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine a fait l'objet de trois lettres de remarque ainsi qu'une pétition;

Considérant l'avis favorable de la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire du 12/09/05;

Vu l'avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins en son rapport du 26/09/05;

Considérant, qu'au vu de la situation cadastrale, il apparaît que plusieurs immeubles voisins, situés à gauche et à droite du projet, sont construits en profondeur et empiètent en zone de cours et jardins

Considérant, dès lors, que le projet s'implante dans ce contexte et s'y intègre;

Considérant que le dossier contient plusieurs photos d'immeubles présentant des avant-cours semblables à celle du projet; que ce type d'implantation se rencontre couramment en milieu urbain;

Considérant que pour ce qui concerne le gabarit en hauteur, la corniche du projet se situe à 6,70m au-dessus du trottoir; que cette hauteur est admise par les prescriptions du plan communal d'aménagement qui stipulent que la hauteur sous corniche à partir du niveau du trottoir doit être comprise entre 6,25m et 6,75m;

Considérant que le projet ne va pas à l'encontre de l'option urbanistique visée par les prescriptions du plan communal d'aménagement et qu'il ne compromet pas le caractère architectural et urbanistique des lieux;

Au vu de ce qui précède;

ACCORDE les dérogations sollicitées»;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

(...)";

10. Le 13 décembre 2005, le fonctionnaire délégué indique au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Manage qu'une erreur s'est glissée dans son avis du 22 novembre 2005, dans la mesure où l'enquête publique a bien fait l'objet de trois réclamations, ainsi que d'une pétition. Il indique que cet élément n'est toutefois pas de nature à modifier son avis.

11. L'acte attaqué est notifié au requérant le 3 janvier 2006;

Considérant que la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué a été notifiée aux parties adverses le 8 mars 2006; que la note d'observations de la seconde partie adverse postée le 17 mars 2006 est tardive; qu'en application de l'article 11, alinéa 3, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, elle doit être écartée des débats;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il reproche à l'acte attaqué de ne prendre en considération que deux dérogations, à savoir l'implantation du bâtiment en zone de cours et jardins et le gabarit en hauteur dépassant le minimum prévu par le P.C.A.; que, selon lui, le projet comporte plus de deux dérogations au P.C.A.; que, d'abord, l'article I.1 n'est pas respecté en ce qu'il prévoit qu'il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située; qu'il fait valoir que l'article 1.3 du P.C.A. dispose que tout "travail confortatif" ne peut être autorisé en dérogation qu'à la condition qu'il ne constitue pas une gêne pour les voisins, alors qu'en l'espèce, la gêne est manifeste étant donné l'absence d'alignement arrière du bâtiment en

projet avec son bâtiment, créant ainsi des vues plongeantes dans son jardin et le caractère imposant du bâtiment en projet; qu'il observe que l'article II.1 dispose que "les garages privés seront autorisés à raison d'une voiture par maison" et impose certaines distances de recul, alors que le bâtiment en projet prévoit 12 emplacements de parking et qu'en outre, les reculs autorisés par le permis attaqués sont supérieurs à ceux prévus par le P.C.A.; que; par ailleurs, il rappelle que l'article II.7 du P.C.A. dispose que dans les zones de recul, "l'alignement sera marqué par un mur en briques rouges ou un mur en matériau pierreux de 0,5 m de hauteur, doublé d'une haie vive (ligustrum) de 1 m de hauteur. Les portillons d'entrée pratiqués dans les clôtures à front de rue ne pourront dépasser la hauteur de 1 m. Ils seront fixés et prendront appuis sur deux montants construits avec les mêmes matériaux que la façade principale. A l'intérieur de la zone de recul, les clôtures latérales seront constituées par des haies vives mitoyennes de 1 m de hauteur", alors qu'on ne trouve dans l'acte attaqué aucune disposition réglant l'aménagement de la zone de recul; qu'enfin, il souligne que l'article II.I.b.2 dispose que "le nombre d'étages prévu est de 1 partout" alors qu'en l'espèce, le bâtiment comportera deux étages plus les combles aménagés; qu'il estime que le projet n'est pas compatible sur le plan architectural avec les immeubles du quartier, à savoir des maisons unifamiliales, et que l'acte attaqué ne fournit aucune explication sur ce point; qu'il observe que le fonctionnaire délégué justifie l'empiétement sur la zone de cours et jardins et le recul par rapport à la voirie par le fait que des immeubles voisins présenteraient des caractéristiques semblables, ce qu'il conteste; qu'il souligne qu'aucune explication n'est donnée par rapport au gabarit en hauteur, sauf à relever que la corniche se situe dans les tolérances de la hauteur admise par le P.C.A., alors que l'immeuble comprendra deux étages plus les combles, en dérogation avec le P.C.A.; qu'il estime que l'affirmation selon laquelle "le projet ne va pas à l'encontre de l'option urbanistique visée par les prescriptions du plan communal d'aménagement et ne compromet pas le caractère architectural et urbanistique des lieux" constitue une pétition de principe ne répondant pas au prescrit légal;

Considérant que les articles 113 et 114, alinéa 1er, du CWATUP disposent comme suit:

" Art. 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Art. 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit

préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3o. ";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que des dérogations au P.C.A. ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; qu'il appartient dès lors à l'autorité administrative de faire un usage modéré du recours à la dérogation et moyennant une motivation spécifique justifiant les raisons de recourir à ce mécanisme;

Considérant qu'en l'espèce, le projet litigieux nécessitait plusieurs dérogations au P.C.A. "Quartier de l'Escaille", ce qu'avait souligné le requérant dans son courrier à la commune de Manage le 30 juin 2005; qu'il s'agit notamment d'une dérogation à l'article II.1.a du P.C.A., qui vise la zone réservée aux constructions résidentielles, fermée, et qui prévoit que "les garages privés seront autorisés à raison d'une voiture par maison", alors que le projet prévoit douze emplacements de parking; que ce même article dispose comme suit :

" (...)

Les fronts de bâtisse avant d'une ou plusieurs maisons pourront être reculés créant ainsi un espace libre entre l'alignement et les constructions. Le recul sera de 5 m minimum et de 10 m maximum. Dans ce cas, les limites extrêmes des bâtiments principaux et des annexes pourront être reculé(e)s de la même distance que le front de bâtisse avant. L'espace libre entre l'alignement et les façades sera soumis aux prescriptions réservées à la zone de recul (...)";

que les reculs autorisés par le projet sont supérieurs au recul prévu par le P.C.A.;

Considérant que l'article II.1.b.2 prévoit que "le nombre d'étage prévu est de 1 partout et la hauteur sous corniche à partir du niveau du trottoir sera de 6,25 m minimum et de 6,75 m maximum" alors que le bâtiment en projet comportera deux étages plus les combles aménagés; que l'article II.5.a du P.C.A., qui concerne la zone de cours et jardins, interdit toute construction dans cette zone; que l'article II.7.b. dispose comme suit :

" Zone de recul

(...)

b) Gabarit et matériaux :

L'alignement sera marqué par un mur en briques rouges ou un mur en matériaux pierreux de 0,5 m de hauteur, doublé d'une haie vive (ligustrum) de 1 m de hauteur.

Les portillons d'entrées pratiqués dans les clôtures à front de rue ne pourront dépasser la hauteur de 1 m. Ils seront fixés et prendront appuis sur deux montants construits avec les mêmes matériaux que la façade principale. A l'intérieur de la

zone de recul, les clôtures latérales seront constituées par des haies vives mitoyennes de 1 m de hauteur";

que le permis attaqué ne comporte cependant aucune disposition réglant l'aménagement de la zone de recul; que le requérant souligne également que le projet ne respecte ni l'article I.1 du P.C.A. en ce qu'il prévoit qu'il "est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située", ni l'article I.3 qui dispose que "tout travail confortatif à un immeuble dont l'affectation ne correspond pas à celle qui est prévue par la zone du plan où il est édifié est permis à condition de ne pas constituer une gêne pour les voisins" alors qu'il relève que la gêne est manifeste étant donné le caractère imposant du bâtiment et l'absence d'alignement arrière du bâtiment en projet avec le bâtiment du requérant, créant des vues plongeantes dans son jardin;

Considérant que seules deux de ces dérogations ont été soumises par le collège des bourgmestre et échevins à l'appréciation du fonctionnaire délégué (implantation qui empiète en zone de cours et jardins et de recul et gabarit en hauteur); que si ces deux dérogations ont fait l'objet d'une proposition du collège des bourgmestre et échevins, celle-ci n'est motivée que par une clause de style contrairement à ce que prescrit l'article 114 du CWATUP; qu'il n'a pas non plus été tenu compte des autres dérogations au P.C.A. relevées lors de l'enquête publique; que, dans son avis, le fonctionnaire délégué accorde les deux dérogations sollicitées en justifiant l'empiétement sur la zone de cours et jardins et le recul par rapport à la voirie par le fait que des immeubles voisins présenteraient des caractéristiques semblables et, en ce qui concerne le gabarit en hauteur, s'il relève que la corniche se situe dans les tolérances de hauteur admise par le P.C.A., il ne justifie pas la dérogation par rapport à la limite d'un étage imposée par le P.C.A. précité; que le fonctionnaire délégué devait examiner la compatibilité architecturale du projet avec le voisinage immédiat, à savoir essentiellement des maisons unifamiliales, et motiver sa décision sur ce point, d'autant plus que cette compatibilité avait été contestée de façon circonstanciée lors de l'enquête publique; que la considération selon laquelle "le projet ne va pas à l'encontre de l'option urbanistique visée par les prescriptions du plan communal d'aménagement et (...) ne compromet pas le caractère architectural et urbanistique des lieux" s'apparente dès lors, tout comme la proposition de dérogation du collège des bourgmestre et échevins, à une clause de style et ne constitue pas une réponse adéquate aux critiques rappelées ci-dessus; que la décision attaquée reproduit et fait sienne la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'acte attaqué ne motive pas le caractère exceptionnel des deux dérogations accordées, comme l'exige l'article 114 du CWATUP alors qu'une motivation renforcée de ces dérogations était d'autant plus nécessaire en l'espèce que l'octroi de dérogations avait été contesté durant l'enquête publique; qu'en effet, si un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure, il convient de rappeler que, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant aux autres dérogations au P.C.A. qu'implique le projet;

Considérant que ni la proposition de dérogation faite par le collège des bourgmestre et échevins ni la décision d'octroi des deux dérogations ni la motivation de l'acte attaqué ne permettent de comprendre les raisons pour lesquelles les autres dérogations au P.C.A. dénoncées par le requérant n'ont pas été examinées ni pourquoi les deux dérogations sont accordées dans une mesure que le collège estime compatible avec l'option urbanistique des prescriptions contenues dans le P.C.A.;

Considérant que le premier moyen est manifestement fondé;

Considérant que, par voie de conséquence, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension, l'annulation de l'acte attaqué la rendant sans objet,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Manage à Jean-Pierre DEBAISE le 28 novembre 2005 l'autorisant à construire un immeuble de douze appartements sur un bien sis à Manage, avenue Emile Herman, cadastré section A, no 94a2.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le quatre août deux mille six par :

M^me^	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M^lle^	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

V. WIAME. S. GUFFENS.